PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Marché du neuf

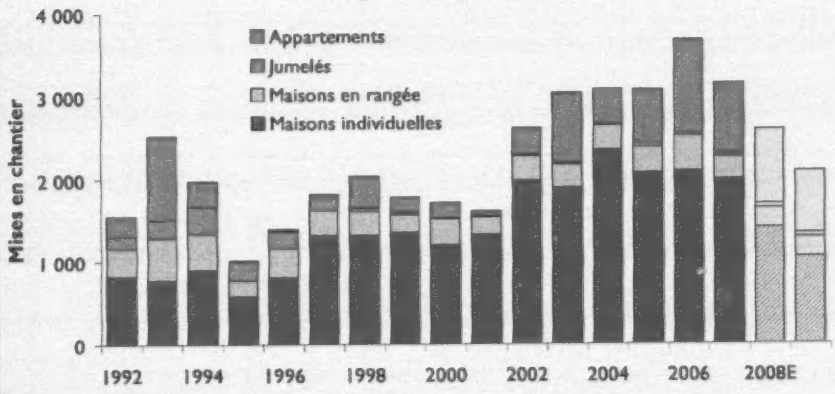
Repli des mises en chantier

D'après les prévisions, le volume des mises en chantier se contractera cette année et l'an prochain. Celles-ci devraient se chiffrer à quelque 2 600 logements en 2008, puis à environ 2 000 habitations en 2009.

L'enquête réalisée par la SCHL sur les ventes de logements neufs (indicateur précurseur de la construction résidentielle) révèle que la demande de logements neufs s'atténue. Au premier semestre de 2008, il s'est vendu 732 logements, tous types confondus; il s'agit d'un recul de 29 % par rapport aux 1 027 transactions conclues à la

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles sont à l'origine de la baisse



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Repli des mises en chantier

2 **Marché de la revente**
Rééquilibre du marché de la revente

3 **Économie**
L'emploi
Démographie
Taux hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

même période en 2007. De janvier à juin 2008, les ventes d'habitations individuelles – type de logement le plus recherché par les acheteurs – ont également baissé de 37 % sur un an.

La faiblesse des ventes de logements neufs découle également du vaste choix qu'offre le marché de la revente. En règle générale, un certain nombre d'acheteurs ont d'abord tendance à explorer celui-ci pour y trouver le logement qui leur convient. Compte tenu de la hausse des inscriptions sur ce marché, de plus en plus d'acheteurs y dénicheront le logement recherché, d'où le repli prévu de la demande de logements neufs en 2008 et en 2009. En outre, le ralentissement de la croissance des prix dans le marché de la revente dissuadera quantité d'accédants à la propriété d'envisager le marché du neuf.

Le nombre des mises en chantier d'habitations individuelles neuves, qui a atteint 1 983 l'an dernier, s'établira à 1 400 cette année. Les acheteurs d'habitation d'un cran supérieur, groupe bien nanti, continueront de soutenir la demande de logements individuels. De leur côté, quelques-uns des éventuels accédants à la propriété devraient réagir à la montée des prix en se tournant vers des options abordables, dont le marché de la revente. Cette année à London, le prix moyen des habitations individuelles neuves devrait s'établir à 306 000 $, ce qui dépasse de beaucoup les 230 000 $ qu'il en coûte en moyenne pour se procurer un logement individuel existant.

La construction d'appartements sera relativement vigoureuse en 2008 et en 2009. Dans l'ensemble, les appartements mis en chantier se chiffreront à 905 en 2008 (contre 838 en 2007). Nombre de ceux-ci entreront dans la catégorie haut de gamme. La demande de tels logements est essentiellement le fait de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et de retraités qui apprécient les avantages de la vie en appartement. Les locataires d'âge mûr (55 ans et plus) constituent le segment démographique dont la croissance est la plus rapide à London. Pour les constructeurs d'appartements locatifs, ils forment l'une des clientèles en plein essor, comme en témoigne la récente expansion de la construction d'ensembles locatifs haut de gamme. Les autres clients se composent d'étudiants étrangers qui fréquentent les universités et collèges de la région. Ceux qui en ont les moyens ont tendance à séjourner dans un appartement haut de gamme durant leurs études.

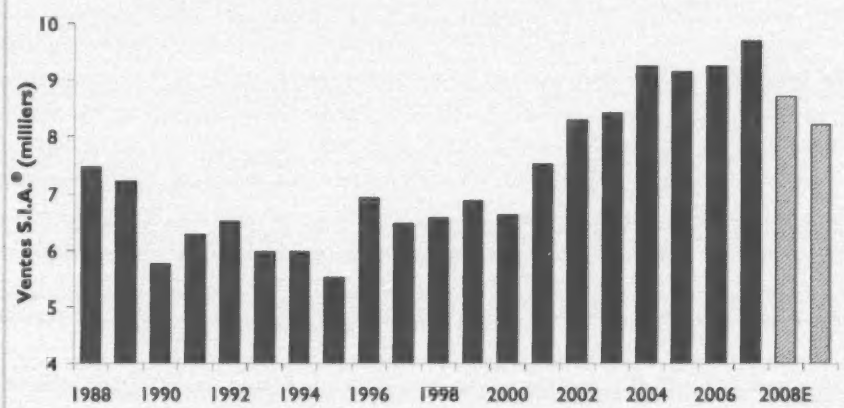
Marché de la revente

Rééquilibre du marché de la revente

Après avoir atteint un niveau record en 2007, les ventes – en forte croissance depuis 2001 – suivent une tendance contraire. Il en résulte un repli du marché de la revente dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London. Les logements revendus par le truchement du Service inter-agences® (S.I.A.®) se chiffreront à 8 700 en 2008, en baisse de 10 % par rapport au niveau record de l'an dernier. Ce nombre régressera encore de 6 % en 2009. Malgré la hausse des prix de revente, laquelle a atténué la demande, le marché de l'existant demeurera vigoureux en 2008 et en 2009. À London, les frais de possession – malgré un certain alourdissement imputable au

Figure 2

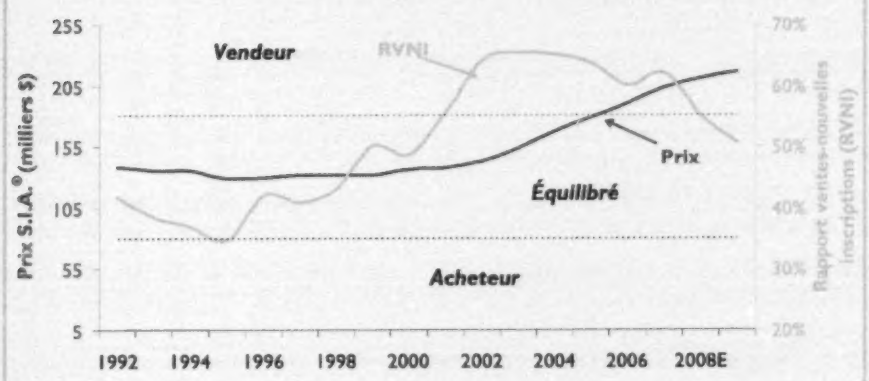
Ralentissement des ventes de logements existants



Sources : ACI, Statistique Canada

Figure 3

Le marché de la revente devient équilibré



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

renchérissement des habitations – demeurent très abordables, ce qui contribue au maintien de la demande sur ce marché.

Le nombre de nouvelles inscriptions surpassera le niveau record établi en 1996. On prévoit qu'elles se chiffreront à 15 800, en hausse de 5 % par rapport à 2007. Dans un contexte où les nouvelles inscriptions augmentent tandis que les ventes diminuent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) – indicateur précurseur de l'évolution des prix et mesure de l'état du marché – atteindra d'ici le début de 2009 la fourchette caractéristique d'un marché équilibré. Par conséquent, la croissance des prix devrait se modérer au point de suivre la même cadence que l'inflation globale. Le prix moyen des logements existants devrait s'élever de 4 % en 2008 pour s'établir à 211 000 $, puis de 2,5 % en 2009.

Économie

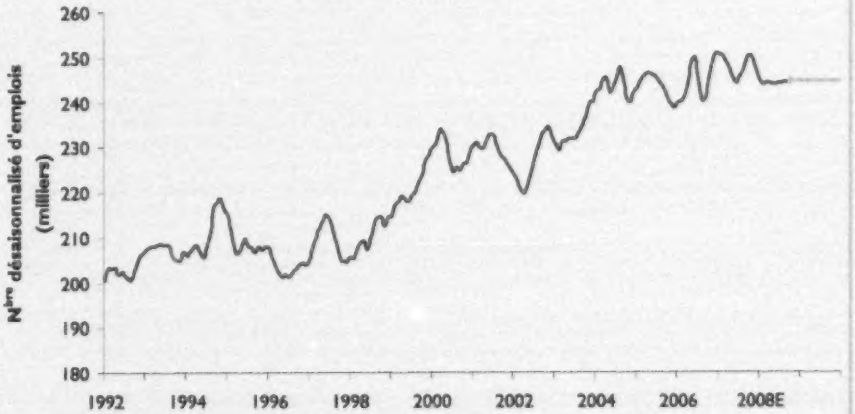
L'emploi

L'emploi à London se contractera de 1 % en 2008 pour ensuite se stabiliser en 2009. Bien que le secteur des services connaisse une progression à ce chapitre, le secteur de la fabrication à London verra encore sa croissance se modérer. À son usine de St. Thomas, Ford a réduit le nombre de périodes de travail de ses employés. Toyota prévoit également reporter l'instauration d'un deuxième quart de travail à sa nouvelle usine de Woodstock.

Dans le secteur des services, l'expansion a contribué depuis quelques années à augmenter le nombre d'emplois. Toutefois, cette expansion a pris fin. Pour la période allant de janvier à août 2008, on constate une légère diminution des emplois dans ce secteur, laquelle s'explique en majeure partie par le fléchissement des postes à temps partiel dans les commerces de détail. Malgré un ralentissement de la croissance à London, il s'y crée encore des emplois à plein temps. Ceux-ci jouent un rôle fondamental

Figure 4

Croissance léthargique de l'emploi



Source : Statistique Canada

dans la demande de logements, car ils procurent aux titulaires la stabilité nécessaire pour passer à l'achat.

Démographie

La migration nette intervient de plus en plus dans la croissance démographique de London. Le Recensement de 2006 révèle que la migration vers London est le fait d'abord des immigrants, puis des migrants infraprovinciaux. Ces derniers se font toutefois moins nombreux qu'avant, car de nombreux résidants partent habiter dans l'Ouest canadien.

Les immigrants en question sont principalement originaires de pays latino-américains ou arabes. Nombre d'entre eux ont choisi de s'établir à London parce que leur famille et leurs amis s'y trouvent déjà. Ces dernières années, ils étaient également enclins à s'y installer en raison de la forte croissance de l'emploi.

D'après le Recensement de 2006, les migrants infraprovinciaux à destination de London proviennent essentiellement de Toronto. Jeunes pour la plupart (20-35 ans), ils ont soutenu le marché locatif et le marché de l'existant au cours des dernières années.

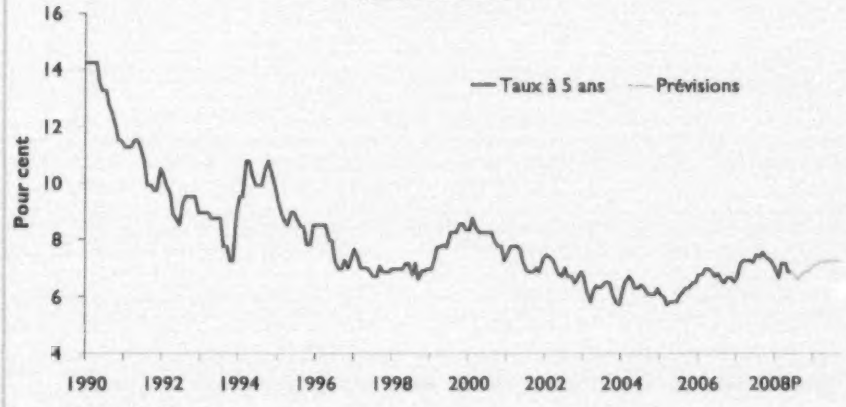
En outre, la faible natalité et le vieillissement démographique auront pour effet de réduire à long terme la taille moyenne des familles, laquelle passera de 2,45 membres en 2006 à 2,35 membres en 2020. Si London demeurera un marché propice aux logements individuels, il est logique de penser que ceux-ci consisteront de plus en plus en des maisons de plain-pied.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Résumé des prévisions
RMR de London
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	9 133	9 234	9 686	8 700	-10,2	8 200	-5,7
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	14 329	15 376	15 590	16 220	4,0	16 500	1,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	178 910	190 521	202 908	211 000	4,0	216 300	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 063	2 090	1 983	1 400	-29,4	1 050	-25,0
Logements collectifs	1 004	1 584	1 158	1 210	4,5	1 035	-14,5
Jumelés	44	42	42	56	33,3	56	0,0
Maisons en rangée	310	414	278	270	-2,9	300	11,1
Appartements	650	1 128	838	950	13,4	900	-5,3
Tous types de logement confondus	3 067	3 674	3 141	2 610	-16,9	2 085	-20,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	270 936	273 548	290 342	306 000	5,4	320 000	4,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	240 000	250 975	266 000	285 000	7,1	300 000	5,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,9	5,2	3,6	3,0	-	2,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,2	3,6	3,6	3,2	-0,4	3,2	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	775	790	816	833	-	856	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	243 100	245 600	247 400	249 200	0,7	250 900	0,7
Croissance de l'emploi (%)	-0,2	1,0	0,7	0,7	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,2	6,1	6,3	-	6,9	-
Migration nette [1]	751	1 650	699	1 200	-	1 200	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64329_2008_B02